

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
  - Die festgesetzte Baugrenze darf im ersten Vollgeschoss zwischen den Punkten A-B bis zu einer Tiefe von 3,0 m und zwischen den Punkten B-C-D-E-F bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Terrassen überschritten werden.
  - Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten G-H-J-K bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Treppenhäuser überschritten werden.
  - Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten A-Q-R-S-T bis zu einer Tiefe von 1,0 m durch Hauseingangsbereiche überschritten werden.
  - Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten G-L-M-N-P-K bis zu einer Tiefe von 3,0 m durch Vordächer überschritten werden.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen bis zu einer Grundfläche von 3.810 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 5.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzugsschächte) um bis zu 2,0 m sowie ausnahmsweise durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Grünfestsetzungen**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 28 Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
  - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf mindestens 800 m<sup>2</sup> Dachfläche eine extensive Dachbegrünung anzulegen und zu erhalten.
  - Die Flächen für Tiefgaragen sind mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 0,6 m zu bedecken und zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Wege, Feuerwehrezufahrten, Terrassen, Kinderspielflächen, Belüftungsöffnungen und technische Aufbauten.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und Rettungswege sowie für die Flächen U und W.
- Sonstige Festsetzungen**
  - Die Flächen W und U sind mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Versorgungsbetrieben und Rettungsfahrzeugen zu belasten.  
Die Fläche P1-P2-P3-P4-P5-P1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
Auf den Flächen U und P1-P2-P3-P4-P5-P1 sowie auf der Fläche W zwischen den Punkten P3-P4 sind Einfriedungen unzulässig.
  - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Pflanzenliste 1 (Straucharten)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix cinerea	(Grau-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### Pflanzenliste 2 (Bäume)

Ainus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Gemeine Hainbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Populus alba	(Silber-Pappel)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Auen-Traubekirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus aucuparia	(Nordische Eberesche)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)

### Pflanzenliste 3 (Extensivwiesen)

Rasensaatmischung RSM 7.1.2 (FLL) Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern

## Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1:1000



Vermessungsgrundlage:  
Lage- und Höhenplan 1:250, Stand 17.07.2012  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Antje Wildgrube, Potsdam  
Höhensystem: DHHN92  
Lagesystem: ETRS89

## Hinweis (ohne Normcharakter)

- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

## Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.07.2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 13.11.2014

*Antje Wildgrube*  
ObVI Antje Wildgrube

### 2. AUSFERTIGUNG

- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 05.11.2014 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 19.11.2014

*Klaus Juchacz*  
Oberbürgermeister

### 3. BEKANNTMACHUNG

- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.11.2014 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15 vom 12.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 3.12.14

*Klaus Juchacz*  
Oberbürgermeister



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Zepelinstraße / Kastanienallee"

### 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet Satzung gem. § 10 (1) BauGB

#### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

**GR** Grundfläche (als Höchstmaß)

**GF** Geschossfläche (als Höchstmaß)

**V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über DHHN92

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**B** Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**B** Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

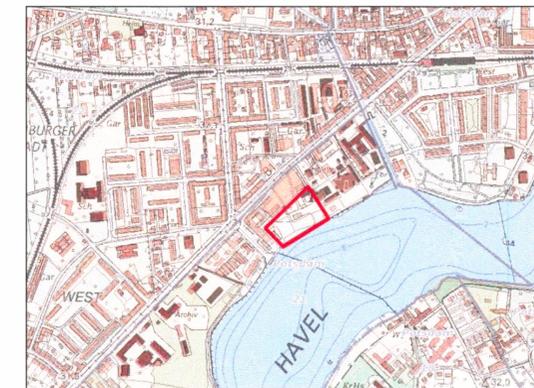
Sonstige Planzeichen

**TGa1** Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

**UG1** Umgrenzung der Flächen für Untergeschosse

**B** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

**B** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Zepelinstraße / Kastanienallee" 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet

Stand: Juli 2014  
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) i.V.m. § 12 BauGB

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung